

Рекомендации ПАО Банк «Александровский» к содержанию отчетов об оценке и проведению расчетов

1. Список терминов и сокращений

Для целей настоящих Рекомендаций используются следующие термины и сокращения:

1. **АБСЗ** – Ассоциация Банков Северо–Запада.
2. **Актуализация отчета об оценке** – документ, составляемый оценочной компанией/ частнопрактикующим оценщиком, проводившей/ проводившем оценку в соответствии с рекомендациями Банка.
3. **Банк** – Публичное акционерное общество Банк «Александровский» (ПАО «Банк «Александровский»).
4. **Допущения** – предположения, принимаемые как верные и касающиеся фактов, условий и обстоятельств, связанных с объектом или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
5. **Задание на оценку** – неотъемлемая часть договора на проведение оценки (требования к Заданию на оценку регламентированы федеральными стандартами оценки).
6. **Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило с независимым оценщиком договор на проведение оценки.**
7. **КОД АБСЗ** – комитет по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо–Запада.
8. **КОД АРБ** – комитет по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков
9. **Ликвидационная стоимость** объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
10. **Модернизация** – обновление объекта, приведение его в соответствие с новыми требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества.
11. **Независимый оценщик** – физическое лицо / физические лица, являющееся / являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший / застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», занимающиеся оценочной деятельностью, направленной на установление в отношении Объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Независимый оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, соответствующим требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.
 - **Оценочная компания (далее также - ОК)** – юридическое лицо, имеющее в штате не менее двух Независимых оценщиков (исполнитель).
 - **Частнопрактикующий оценщик (далее также - ЧПО)** – Независимый оценщик, оказывающий услуги по оценочной деятельности как частное лицо (индивидуальный предприниматель).
12. **Объекты–аналоги** – объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.
13. **Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Независимый оценщик, подготовивший Отчет об оценке, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей Отчета об оценке).
14. **Партнер** – Независимый оценщик, которому решением Уполномоченного коллегиального органа Банка присвоен соответствующий статус и с которым заключен договор о сотрудничестве
15. **Перепланировка** – изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт.
16. **Переоборудование** – установка, замена, перенос инженерных сетей, сантехнического, газового, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт.
17. **Переустройство** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно–технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт.
18. **Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) (далее – Реконструкция)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (в соответствии с ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ). В соответствии с ч. 1 ст. 754 Гражданского кодекса РФ Реконструкция включает в себя обновление, перестройку, реставрацию здания или сооружения.
19. **Реконструктивные работы в отдельном помещении здания** могут предусматривать один из видов работ (или их комплекс) в целях частичного изменения фасадной части здания и (или) несущих конструкций: изменение формы оконных и дверных проемов; создание, ликвидация оконных и дверных проемов; изменение входов; устройство входов, тамбуров входов; устройство лоджий, балконов; остекление лоджий, балконов; замена столярных элементов фасада.

20. **Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
21. **СРОО** – саморегулируемая организация оценщиков.

2. Обязательные и рекомендуемые для проведения оценки нормативные и методические документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки (в т.ч. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; «Оценка недвижимости (ФСО №7)»; «Оценка для целей залога (ФСО №9)»; «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»; «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)»).
3. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
4. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
5. Стандарты и правила СРО.
6. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» (КОД АРБ).
7. Рекомендации по оценке активов для целей залога (КОД АБСЗ).
8. Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса (КОД АБСЗ).
9. Методические рекомендации КОД АБСЗ по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

3. Общие рекомендации

Отчет об оценке должен давать пользователю ясное представление о выводах, сделанных оценщиком. Отчет должен быть понятен любому пользователю, в т.ч. не обладающему специальными знаниями об объекте оценки.

При предоставлении Отчета об оценке на бумажном носителе, в Банк необходимо предоставить:

- Отчет об оценке на бумажном носителе, который должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан Независимыми оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью Независимых оценщиков либо печатью юридического лица, с которым Независимые оценщики заключили трудовой договор;
- Отчет об оценке (со всеми приложениями) в электронном виде в формате PDF и расчетные таблицы в формате EXCEL.

При предоставлении Отчета об оценке в форме электронного документа, в Банк необходимо предоставить:

- Отчет об оценке в форме электронного документа, который должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Независимых оценщиков и руководителя юридического лица, с которым Независимые оценщики заключили трудовой договор;
- расчетные таблицы в электронном виде в формате EXCEL.

В виде приложений к Отчету об оценке предоставляются:

- копии документов, используемые Независимыми оценщиками и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном законодательством РФ порядке), перечень документов, необходимых для проведения оценки представлен в Приложении 7.1 к настоящим Рекомендациям;

- заключения специалистов и экспертов, опросные листы, копии интернет-страниц и страниц из периодических изданий с исчерпывающей информацией по анализу рынка, Объектам-аналогам, в том числе коммерческие предложения, прайс-листы и прочие документы;
- акт осмотра (заполняется в свободной форме, должен содержать подписи лиц, принимавших участие в проведении осмотра со стороны заказчика (клиента) и со стороны Независимого оценщика).

Использование информации, полученной только в ходе телефонного интервью, не допускается.

В соответствии с п. 8 ФСО №1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета (в соответствии с ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Актуализация отчета об оценке действует в течение 6 (шести) месяцев и должна включать:

- сведения о текущем состоянии имущества, изменения, происшедшие с объектом оценки;
- информацию о величинах Рыночной и Ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- краткие выводы о тенденциях рынка предмета залога.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях РФ цифрами и прописью (прочие валюты – по согласованию с Банком могут быть указаны справочно), может быть представлена в виде конкретного числа с округлением (либо по согласованию с Банком в виде интервала значений).

В составе стоимости должен быть выделен НДС. Итоговая величина стоимости должна быть указана без учета НДС.

4. Рекомендации к содержанию Отчетов об оценке объектов оценки

Отчет об оценке должен содержать следующую информацию:

- дата составления;
- порядковый номер Отчета об оценке;
- цель оценки;
- Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения о Независимых оценщиках;
- сведения о юридическом лице (исполнителе), с которым Независимые оценщики заключили трудовой договор;
- информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;
- применяемые стандарты оценки;
- обоснование использования стандартов;
- перечень использованных данных с указанием источников их получения;
- **все допущения, в т.ч. «Особые допущения», используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора и Банком, как согласующей стороной договора (в части Задания на оценку).**
- последовательность определения стоимости;
- дата определения стоимости;
- основные факты и выводы: основание для проведения оценки; общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости; ограничения и пределы применения полученного результата / полученной итоговой стоимости;
- **в обязательном порядке должны быть указаны все разночтения в документации, при расхождении данных о характеристиках в технической документации и правоустанавливающих документах, необходимо привести четкое описание причин использования в расчетах той или иной величины;**
- точное описание объекта оценки;

- перечень документов, используемых Независимыми оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица, в т.ч. полное и сокращенное наименование, дата государственной регистрации, ОГРН и балансовая стоимость;
- анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- описание процесса оценки в части применения подходов к оценке: обоснование выбора используемых подходов и методов, последовательность определения стоимости, расчеты;
- описание процедуры согласования результатов, выводы (**при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами и методами, в Отчете об оценке необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений**);
- суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, если в Задании на оценку не указано иное;
- анализ приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога;
- выводы о ликвидности объекта оценки с обоснованием;
- типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке.

В общем случае расчет рыночной стоимости рекомендуется проводить для срока экспозиции не более 270 дней, фиксированный срок экспозиции (вынужденная реализация) при определении ликвидационной стоимости – 60 дней (2 месяца).

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки должно содержать:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки (с указанием Пользователя отчета – ПАО Банк «Александровский»);
- вид стоимости;
- дата оценки;
- Допущения, на которых должна основываться оценка;
- иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки;
- особенности проведения осмотра / основания, объективно препятствующие проведению осмотра;
- порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;
- необходимость привлечения отраслевых экспертов;
- прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;
- размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки;
- факт наличия обременения;
- предположение об использовании объекта не по текущему назначению (**подлежит обязательному согласованию с Банком**).

Дополнительно при оценке объектов недвижимого имущества:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки.

Дополнительно при оценке объектов движимого имущества:

- состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;
- информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов);

- степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра);
- период проведения осмотра, причины не проведения.

5. Рекомендации к описанию в Отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки

Требования к проведению осмотра и представления информации в Отчете об оценке:

- в Отчете об оценке должна быть представлена информация о проводивших осмотр (со стороны заказчика / правообладателя / исполнителя) с указанием ФИО, должности, контактного телефона или причины, по которым объект не осмотрен;
- фотографии должны быть сделаны в светлое время суток (каждую фотографию, вставляемую в Отчет об оценке, необходимо подписывать);
- для движимого имущества – в Отчет об оценке должны быть вставлены фотографии внешнего вида по 2 (две) фотографии спереди и сзади в ракурсе 3/4 (три четверти), фотография одометра (с данными пробега / наработки), фотография шильды (VIN номера), фотография общего вида территории, на которой проводился осмотр (для транспортных средств, спец. техники), общий вид помещения, где установлен объект оценки, информационная (адресная) табличка на здании / сооружении (для оборудования);
- для недвижимого имущества – в Отчет об оценке должны быть вставлены фотографии внешнего вида здания / сооружения с четырех сторон, информационной (адресной) таблички, фотографии внутренних помещений с различным уровнем качества отделки (по этажам), фотографии проблемных зон (трещины, повреждения и т.п.), фотографии, на которых запечатлен факт Перепланировки / Переустройства / Реконструкции (при наличии), фотографии ближайшего окружения «на четыре стороны», фотографии подъездных путей и качества покрытия, фотографии инфраструктурных объектов (в т.ч. точки ввода инженерных коммуникаций).

При описании количественных и качественных характеристик объекта оценки рекомендуется приводить в Отчете об оценке следующую информацию:

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимого имущества (в общем случае):

- кадастровый номер;
- адрес (местонахождение);
- общая площадь;
- арендопригодная площадь (с указанием площадей, используемых под ту или иную функцию);
- площадь застройки;
- строительный объем;
- высота (внешняя и внутренняя);
- этажность / этаж расположения;
- тип входа;
- тип окон (обычные, витрины);
- тип планировки (поэтажные планы);
- состояние

(в т.ч. информация о том, что объект не находится в аварийном состоянии (не является ветхим), если не указано иное), ссылки на подтверждающие документы (при наличии)

Рекомендуемая классификация технических состояний представлена в Приложении 2 к настоящим Рекомендациям;

- физические свойства, износы, устаревания;
- тип отделки

Рекомендуемая классификация типов отделки представлена в Приложении 2 к настоящим Рекомендациям;

- год постройки, капитальность;
- конструктивные элементы здания / сооружения (в т.ч. для встроенных помещений);
- информация, что объект не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или Реконструкцию (г.п. до 1965 г.), если не указано иное, ссылки на подтверждающие документы (при наличии);
- эксплуатационные характеристики (сведения для расчета постоянной и переменной частей операционных расходов);
- инженерные коммуникации (используемые / выделенные с указанием количественных и качественных характеристик), описание точек ввода, с обязательной ссылкой на договоры с поставщиками;
- автоматизированные системы управления;
- целевое использование (назначение, разрешенное использование);
- текущее использование;
- инвентарный номер, первоначальная, остаточная (балансовая) стоимости (в отношении объекта, принадлежащего юридическому лицу);
- правообладатель (собственник, арендатор);
- условия содержания / хранения / обеспечения безопасности (анализ договора охраны, при наличии);
- Перепланировка (Переустройство), Переоборудование, Модернизация, Реконструкция, Реконструктивные работы в отдельном помещении здания (четкое описание с приложением фотографий);

- незарегистрированные объекты капитального строительства на земельном участке, временные объекты строительства, ссылка на предоставленные заказчиком документы, либо информация о не предоставлении документов;

- иная информация, необходимая для четкой идентификации объектов.

Количественные и качественные характеристики объектов движимого имущества (в общем случае):

- наименование, марка, модель;
- инвентарный номер, первоначальная, остаточная (балансовая) стоимости;
- дата ввода в эксплуатацию;
- год выпуска;
- страна – изготовитель;
- заводской номер (VIN);
- местоположение на дату осмотра;
- состояние (задействовано ли в производственном процессе, находится на консервации, в ремонте, причины, по которым не эксплуатируется);
- пробег (наработка);
- технические характеристики;
- целевое использование;
- текущее использование;
- физические свойства, износы, устаревания;
- выводы: универсальное / специализированное (наличие потенциальных покупателей);
- правообладатель (собственник, арендатор);
- условия содержания / хранения / обеспечения безопасности;
- возможность демонтажа и перемещения;
- для технологического оборудования – информация о собственнике помещения, в котором оно установлено (анализ договора аренды, при наличии);
- затраты на монтаж / демонтаж.

При оценке комплекса имущества необходимо провести анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.

В Отчете об оценке должен быть проведен анализ заключенных договоров аренды с предоставлением реестра арендаторов, в котором должны быть указаны наименование организации арендатора, размер арендуемой площади и этаж расположения, срок действия договора, арендные ставки (с указанием структуры – учет / не учет НДС, эксплуатационных и операционных расходов).

При отсутствии обременений, должна быть указана следующая формулировка: «объект свободен от ограничений (обременений) прав в пользу третьих лиц (за исключением договоров аренды, заключенных на рыночных условиях и сделок рефинансирования), не состоит в споре и под арестом».

Кроме того, рекомендуется приводить информацию об окружении, об обеспеченности инженерными сетями, о транспортной доступности (где это применимо в соответствии с видом оцениваемого имущества), подъездных путях, парковке.

При анализе рынка следует:

- проводить анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки;
- проводить анализ рынка объекта оценки (конкретного сегмента рынка, к которому относится оцениваемое имущество);
- проводить анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (с указанием интервала значений цен);
- проводить анализ наличия потенциальных покупателей оцениваемого имущества (по возможности в виде перечня);
- проводить анализ рынка в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования (сегменты первичного и вторичного рынка);
- приводить перечень продавцов на российском рынке (для движимого имущества), 3-5 компаний;
- указывать ценовые диапазоны для первичного и вторичного рынков;
- проводить анализ рынка аренды (при его наличии), с указанием величин ставок;
- указывать информацию по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости (в т.ч. для использования в рамках сравнительного подхода и расчета арендной платы в рамках доходного подхода);
- проводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов;
- обосновать значения или диапазоны значений ценообразующих факторов;
- указать основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах.

При анализе ликвидности оцениваемого имущества необходимо указать потенциальных покупателей, условия продажи и обоснование среднерыночного срока экспозиции, провести анализ затрат, возникающих при реализации предмета залога и анализ значимости объекта оценки для заказчика.

Градации ликвидности с учетом срока реализации и градация значимости предмета залога для залогодателя представлены в Приложении 3. к настоящим Рекомендациям.

В случае предполагаемого наиболее эффективного использования, отличного от текущего, обязательно документальное подтверждение всех разрешений, согласований, проектов и экспертных заключений.

Необходимо проводить анализ ретроспективных данных бухгалтерского и налогового учета, данных бизнес-планов и их корреляции с прогнозируемым денежным потоком.

6. Рекомендации к расчетам при определении Рыночной и Ликвидационной стоимостей объекта оценки

При проведении расчетов в рамках определения рыночной стоимости необходим корректный учет НДС:

- для недвижимого имущества коммерческого назначения – в рамках сравнительного подхода расчет проводится с НДС, с корректным вычленением в дальнейшем НДС при согласовании, в рамках доходного и затратного подходов расчет проводится без НДС (расчет арендной платы соответственно также проводится без НДС);
- для движимого имущества – в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов расчет проводится без НДС.

Сравнительный подход

Отчет об оценке должен содержать описание применения сравнительного подхода с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода.

Информация, которую необходимо отразить в Отчете об оценке:

- объем доступных Независимому оценщику рыночных данных об Объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;
- при описании объектов аналогов указываются вид использования и (или) зонирование, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, состав арендаторов, условия аренды, наличие движимого имущества, не связанные с недвижимостью, другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого Объекта-аналога;
- корректировка значений единиц сравнения для Объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, введение и обоснование шкалы корректировок;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по Объектам-аналогам с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен Объектов-аналогов.

При проведении расчетов для Объектов-аналогов в обязательном порядке необходимо применять скидку на торг, нижняя граница диапазона – 10 (десять) % (рекомендуется при обосновании скидок на уторгование использовать материалы периодического исследования экспертного мнения специалистов банков, проводимых Ассоциацией Банков Северо-Запада России).

При подборе Объектов-аналогов, разброс между ценами предложений / сделок (до введения корректировок) не должен превышать 40 (сорок) %.

Разброс между откорректированными ценами Объектов-аналогов не должен превышать 30 (тридцать) %.

При превышении указанных нормативов необходимо обосновать разброс и использовать результат в качестве поверочного, в том числе как возможный диапазон Рыночной стоимости объекта оценки, используемый для проверки расчетов, проведенных в рамках иных подходов.

Совокупная валовая корректировка цен предложений (рассчитывается как сумма по модулю всех проведенных в рамках расчета корректировок) не должна превышать 30 (тридцать) % (без учета скидки на уторгование).

Доходный подход

Отчет об оценке должен содержать описание применения доходного подхода с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода.

Информация, которую необходимо отразить в Отчете об оценке:

- выбор метода (метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков, метод капитализации по расчетным моделям),

- установление периода прогнозирования,
- исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и после,
- определение ставки дисконтирования (недопустимо применение ставки дисконтирования, определенной экспертно, без анализа, либо обоснования),
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в стоимость.

Величина арендной платы должна быть получена расчетным путем.

При проведении расчетов для объектов-аналогов в обязательном порядке необходимо применять скидку на торг, нижняя граница диапазона – 5 (пять) % (рекомендуется при обосновании скидок на уторгование использовать материалы периодического исследования экспертного мнения специалистов банков, проводимых АБСЗ).

При подборе Объектов-аналогов, разброс между ставками аренды (до введения корректировок) не должен превышать 30 (тридцать) %.

Разброс между откорректированными ставками аренды Объектов-аналогов не должен превышать 20 (двадцать) %.

При превышении указанных нормативов необходимо обосновать разброс и использовать результат.

Совокупная валовая корректировка ставок аренды (рассчитывается как сумма по модулю всех проведенных в рамках расчета корректировок) не должна превышать 30 (тридцать) % (без учета скидки на уторгование).

Затратный подход

Отчет об оценке должен содержать описание применения затратного подхода с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода.

Информация, которую необходимо отразить в Отчете об оценке:

- отказ от затратного подхода при оценке встроенных помещений (жилых, нежилых);
- описание применения при низкой активности рынка и для оценки объектов специального назначения;
- наиболее эффективное использование земельного участка (как незастроенного) должно совпадать с текущим использованием;
- прибыль предпринимателя определяется с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок (рекомендуется использовать прибыль предпринимателя в текущих экономических условиях в размере до 10 (десяти) %);
- учет износа и всех видов устареваний (обязательный расчет физического износа);
- учет особенностей обесценения при разных условиях эксплуатации, максимально ориентируясь на рыночные данные;
- метод индексирования затрат применять только по согласованию с Банком;
- при расчете стоимости движимого имущества в обязательном порядке учитывать «износ вторичности» (т.е. коэффициент перехода с первичного рынка на вторичный).

Если один из оцениваемых объектов имеет отрицательную стоимость, то стоимость такого объекта следует отразить в отчете об оценке отдельно, она не должна вычитаться из положительной стоимости других оцениваемых объектов.

Согласование результатов

При согласовании стоимости объекта оценки дополнительно необходимо учесть:

- обременения (если иное не указано в Задании на оценку);
- затраты, необходимые для реализации альтернативного использования (если оценка проводится в предположении использования объекта не по текущему назначению);
- затраты на покупку оборудования при расчете стоимости отдельно стоящих зданий, без учета относящихся к ним инфраструктурных объектов (котельной, трансформаторной, насосной и т.д.) или определение стоимости соответствующих объектов как инфраструктурно необеспеченных (либо учитывать альтернативные варианты по подключениям).

Раскрытие предварительных результатов оценки

В тех случаях, когда отчет об оценке, подготавливаемый в полном соответствии с федеральным законодательством и настоящими Рекомендациями, еще не завершен, Независимый оценщик может предоставить Банку предварительные консультации (в виде информационного письма) либо проект отчета об оценке.

Приложение 1 Перечень документов, необходимых для проведения оценки**Недвижимое имущество:**

- документы подтверждения права и документы-основания возникновения права (с документами по оплате в зависимости от условий сделки) в полном объеме;
- кадастровые паспорта (далее – КП), датированные, как минимум, после оформления свидетельства о государственной регистрации права, с ведомостью помещений и поэтажными планами (КП должен быть в полном объеме; если у клиента только актуальный архивный КП (краткий), то обязательно вместе с техническим паспортом (далее – ТП), ведомостью помещений и поэтажными планами (при условии, что площади не изменились, если площади в КП и ТП разные – тогда только подробный актуальный КП с ведомостью и планами);
- договоры на инженерные коммуникации с платежными поручениями по оплате за последний период;
- выписки из ЕГРН сроком не более 1 (одного) месяца до даты оценки;
- выписки из ЕГРН по юридическому лицу при передаче в залог комплекса зданий с земельным участком;
- реестр заключенных договоров аренды (с указанием наименования организации арендатора, размера арендуемой площади, срока действия договора, арендных ставок (с указанием структуры – учет/не учет НДС, эксплуатационных и операционных расходов);
- договор на охрану;
- инвентарные карточки или выписки с 01, 02, 07, 08 счетов на текущую дату, а также данные по оплаченным договорам поставки, монтажа и пр.

Незавершенное строительство:

- градостроительный план земельного участка (далее – ЗУ);
- объемно-планировочное решение с ТЭП (техничко-экономическими показателями будущего объекта (площадь, объем, высотность, посадка на ЗУ, поэтажные планы, фасады), согласованное с комитетом по градостроительству и архитектуре;
- разрешение на строительство;
- технические условия (электроснабжение, водопотребление / водоотведение, тепло);
- инвестиционный договор с документами по оплате условий инвестиционного договора (если не оформлено свидетельство о государственной регистрации права).

Движимое имущество:

- выписки по учету основных средств по счету 01 (или 07 и 08) с указанием инвентарного номера, первоначальной и остаточной стоимости, даты выпуска и постановки имущества на баланс;
- ОС-1 (акт постановки на баланс);
- ОС-6 (инвентарная карточка);
- документы, подтверждающие приобретение объектов и стоимость при постановке на баланс;
- таможенные декларации с отметкой о прохождении таможенного оформления (в случае импорта оборудования);
- документы Ростехнадзора (при необходимости);
- паспорт транспортного средства/ паспорт самоходной машины;
- технические паспорта.

Приложение 2 Классификация технических состояний и типов отделки

Классификация технического состояния объектов недвижимого имущества:

Тип технического состояния	Характеристика
«Евростандарт»	Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
Отличное	Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
Нормальное	Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Удовлетворительное	Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20 (двадцати) % поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное	Объект в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20 (двадцати) % потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Классификация типов отделки объектов недвижимого имущества:

Тип отделки	Характеристика
Эконом	Косметический ремонт со средним качеством без выравнивания поверхностей и других подготовительных работ, использование недорогих материалов российских производителей.
Стандарт	Улучшенная отделка с выполнением подготовительных работ, использование высококачественных материалов российских и зарубежных производителей.
Комфорт	Высококачественная отделка с выполнением в полном объеме подготовительных работ, специальных работ повышенной сложности и отделочных работ, включающих в себя элементы дизайна в виде сложных декоративных форм и архитектурных решений, использование высококачественных материалов российских и зарубежных производителей.

Классификация технического состояния объектов движимого имущества (оборудование):

Тип технического состояния	Характеристика
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
Очень хорошее	Оборудование, бывшее в эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное.
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, не требующее капитального ремонта, требующее замены отдельных мелких частей.
Условно удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, замены мелких или средних частей.
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, замены главных частей.
Неудовлетворительное	Оборудование, которое не подлежит восстановлению и в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Классификация технического состояния объектов движимого имущества (транспортные средства):

Тип технического состояния	Характеристика
Новое	Новое, незарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.
Очень хорошее	На гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.
Хорошее	ТС на послегарантийном периоде эксплуатации, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей.
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей.
Условно удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее текущего ремонта и замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, после капитального ремонта или замены агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.
Предельное	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения, отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.

Приложение 3 Анализ ликвидности и значимости**Градации ликвидности с учетом срока реализации**

Показатель ликвидности	Примерный срок реализации, мес.
Высокий	менее 2
Выше среднего	2-4
Средний	4-6
Ниже среднего	6-9
Низкий	более 9

Градации значимости предмета залога для правообладателя

Значимость предмета залога для правообладателя	Критерии
Высокая значимость	Объект, передаваемый в залог, является крайне важным/ основным средством производства/ составной частью средства производства. Продолжение нормального функционирования предприятия правообладателя невозможно без объекта, передаваемого в залог.
Средняя значимость	Объект, передаваемый в залог, является значимым средством производства/ составной частью средства производства. Продолжение функционирования предприятия правообладателя без объекта, передаваемого в залог, возможно в случае, если залогодатель понесет дополнительные издержки, сопоставимые со стоимостью объекта залога.
Низкая значимость	Объект, передаваемый в залог, не задействован в основной деятельности предприятия правообладателя или его значимость в основной деятельности незначительна. Возможно дальнейшее продолжение нормального функционирования предприятия правообладателя без объекта, передаваемого в залог.